

GUÍA

INFORMATIVA

SOBRE FIRPTA



+1 (620) 408-3703

fvictoriasosa.com

Instagram: victoriasosa_realtor

Facebook: Victoria Sosa- Realtor



VICTORIA SOSA
ASESORA INMOBILIARIA FLORIDA



CONTENIDO

Introducción

TASA DE RETENCIÓN Y OBLIGACIÓN DEL COMPRADOR	4
EXCEPCIONES A LA RETENCIÓN	5
CERTIFICADOS DE RETENCIÓN	6
FORMULARIOS Y REQUISITOS	7
RECUPERACIÓN DE LA RETENCIÓN Y DECLARACIÓN	8
CONSEJOS PARA INVERSORES EXTRANJEROS	9
CONCLUSIONES	10
REFERENCIAS	11



INTRODUCCIÓN

La Foreign Investment in Real Property Tax Act (FIRPTA) autoriza a Estados Unidos a gravar la disposición de intereses en bienes inmuebles situados en el país por personas extranjeras. La ley se aprobó en 1980 para evitar que los no residentes evadan impuestos por ganancias derivadas de la venta de propiedades.

Bajo FIRPTA, el comprador (o agente de cierre) debe retener un porcentaje del monto total obtenido en la transferencia y remitirlo al Servicio de Impuestos Internos (IRS).

Esta retención actúa como un anticipo del impuesto federal sobre la renta que se calcula sobre la ganancia real en la declaración del vendedor extranjero. La normativa se aplica a personas extranjeras, que incluyen a individuos no residentes, sociedades y corporaciones extranjeras, fideicomisos y patrimonios que no se consideran personas estadounidenses.

El concepto clave es el interés en bienes inmuebles de EE.UU. (U.S. real property interest), que comprende cualquier propiedad inmueble situada en Estados Unidos o en las Islas Vírgenes, así como participaciones en corporaciones que son propietarias de bienes inmuebles. Si una entidad doméstica no cumple ciertas condiciones, sus acciones también pueden considerarse intereses sujetos a FIRPTA.





Soy Victoria Sosa. Te ayudo a convertir tus metas en realidades concretas, ya sea comprando una casa para vivir o invirtiendo con visión de futuro.

En esta guía, te compartiré información clave para que tomes decisiones estratégicas y maximices tu inversión. Además, si buscas oportunidades en ciudades específicas de Florida, te invito a estar atento a nuestras publicaciones con fin instructivo donde analizaremos en detalle cada mercado y sus ventajas.



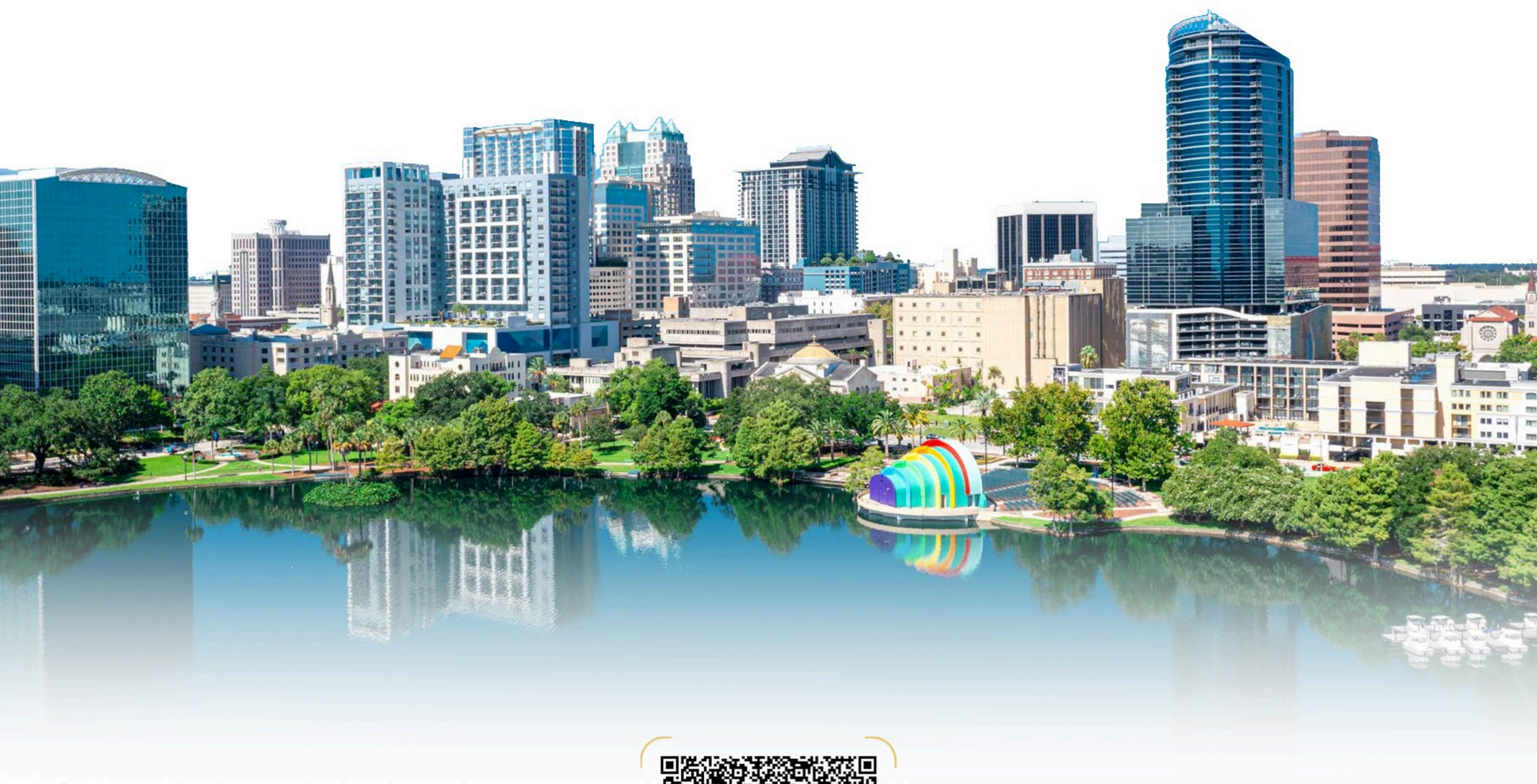
VICTORIA SOSA
ASESORA INMOBILIARIA FLORIDA



TASAS DE RETENCIÓN Y OBLIGACIÓN DEL COMPRADOR

La retención general bajo FIRPTA es del 15 % del monto realizado suma del pago en efectivo, el valor de otros bienes entregados y los pasivos asumidos. Antes del 17 de febrero de 2016 la tasa era del 10 %, pero desde entonces se aplica un 15 % para la mayoría de las transacciones.

Cuando una corporación extranjera distribuye intereses inmobiliarios estadounidenses a sus accionistas, la retención es del 21 % de la ganancia reconocida. El comprador es el agente de retención. Debe averiguar si el vendedor es una persona extranjera y, de ser así, retener y remitir la cantidad correspondiente. Si no lo hace, puede ser responsable del impuesto no pagado y de las penalidades.



EXCEPCIONES A LA RETENCIÓN

Existen varias excepciones que permiten reducir o eliminar la retención. La más común es cuando el comprador adquiere la vivienda para usarla como residencia y el precio de venta no supera los 300 000 USD. En este caso, el comprador o un miembro de su familia debe ocupar el inmueble al menos el 50% de los días de uso durante los dos primeros años.

Si el precio se sitúa entre 300 001 USD y 1 000 000 USD y el comprador usará la vivienda como residencia principal, la retención se reduce al 10 %. Cuando el comprador no residirá en la vivienda o el precio supera el millón de dólares, se aplica la tasa general del 15 %.

Otras excepciones incluyen: que el vendedor certifique que no es extranjero; que el interés transferido sea en una empresa cuyas acciones se negocian en bolsa; que el vendedor certifique que el interés no es un U.S. real property interest; que el IRS emita un certificado de retención reducida; que la operación esté acogida a un régimen de no reconocimiento; o que el monto realizado sea cero.



CERTIFICADOS DE RETENCIÓN

Para evitar una retención excesiva, el comprador, su agente o el propio vendedor pueden solicitar al IRS un certificado de retención reducida mediante el Formulario 8288 B.

El IRS suele resolver estas solicitudes en un plazo aproximado de 90 días siempre que se aporte toda la información y los números de identificación fiscal de las partes.

El certificado puede concederse porque la retención del 15 % supera la obligación tributaria máxima del vendedor, porque la operación está exenta de impuestos (por ejemplo, un intercambio similar al 1031) o porque se pacta un pago garantizado del impuesto con garantía suficiente.

Las solicitudes se clasifican en seis categorías que incluyen operaciones con no reconocimiento, cálculo de la obligación máxima, ventas a plazos, acuerdos con garantía, certificados globales y otras situaciones especiales.



FORMULARIOS Y REQUISITOS

El comprador debe presentar el Formulario 8288 junto con un Formulario 8288 A por cada vendedor extranjero, remitido al IRS con el pago dentro de los 20 días posteriores a la transacción.

El Formulario 8288 A sirve como comprobante de la retención y el IRS lo devuelve sellado al vendedor, quien debe adjuntarlo a su declaración de impuestos.

Si se solicita un certificado de retención reducida mediante el Formulario 8288 B antes o en la fechas de la operación, el comprador retiene el 15 % pero no lo remite hasta recibir la respuesta del IRS.

Los vendedores extranjeros deben contar con un número de identificación fiscal; en ausencia de éste, deben solicitar un ITIN presentando el Formulario W 7. Sin un ITIN el IRS no envía la copia sellada del Formulario 8288 A, lo que retrasa el embolden.



RECUPERACIÓN DE LA RETENCIÓN Y DECLARACIÓN

La tasa del 15 % suele ser superior a la tasa efectiva del impuesto sobre la ganancia, que para personas físicas oscila entre 0 % y 20 %.

Por ello, el vendedor extranjero puede recuperar parte o todo lo retenido al presentar su declaración de renta en Estados Unidos, donde se calcula la ganancia real y se acredita el importe retenido.

Incluso si una excepción elimina la retención, el vendedor debe presentar una declaración de impuestos en EE. UU. para documentar la venta.



CONSEJOS PARA INVERSORES EXTRANJEROS

Consulte a profesionales: un abogado y un contador especializados en transacciones internacionales pueden ayudarle a estructurar la operación, evaluar las implicaciones fiscales y preparar la documentación adecuada.

Planifique con anticipación: obtenga su ITIN y solicite el certificado de retención reducida antes de cerrar para evitar retrasos.

Clasifique correctamente la propiedad: si el comprador piensa usar la vivienda como residencia principal, asegúrese de que firme la certificación correspondiente para optar por la retención reducida.

Considere reinversiones: una permuta bajo la sección 1031 permite diferir el impuesto si se cumplen requisitos estrictos.
Conserve su documentación: guarde copias de los formularios sellados, contratos y justificantes de pago para facilitar reembolsos. **Atienda los impuestos en su país de residencia:** coordine con asesores locales para evitar la doble imposición y aprovechar créditos fiscales.



CONCLUSIONES

FIRPTA garantiza que los inversores extranjeros paguen impuestos sobre las ganancias de propiedades en EE. UU.

Planificar la operación, conocer las excepciones, obtener un certificado de retención y cumplir los plazos es clave para no perder dinero.

Recuerde que la retención es un anticipo que se ajusta al presentar su declaración de impuestos. Además, los impuestos estatales y los costos de cierre en Florida deben incluirse en el presupuesto para evitar sorpresas. Con el asesoramiento adecuado es posible maximizar los rendimientos y minimizar riesgos.



REFERENCIAS

[1] IRS FIRPTA withholding: definición y obligación de retención (204010774070118 L292-L347).

[2] IRS Excepciones a FIRPTA (776477069916214 L289-L337).

[3] IRS Certificados de retención y categorías(92372846824180 L289-L325).

[4] IRS Formularios 8288/8288 A y requisitos de TIN(695616334906955 L318-L376).

[5] Jacqueline A. Salcines tasas según precio y uso (676826971110413 L63-L87).

[6] Raymond Chabot Grant Thornton recuperación del impuesto (302080486551185 L360-L386).

[7] Departamento de Ingresos de Florida impuesto documental (560283294422220 L62-L83).

[8] Vollrath Law costos de cierre y retención FIRPTA(821671319029225 L133-L145)(821671319029225 L187-L190



GUÍA

INFORMATIVA

SOBRE FIRPTA



VICTORIA SOSA
ASESORA INMOBILIARIA FLORIDA

+1 (620) 408-3703

fvictoriasosa.com

Instagram: victoriasosa_realtor

Facebook: Victoria Sosa- Realtor



AVISO LEGAL/ DISCLOUSER

Esta guía tiene un propósito exclusivamente educativo e informativo. No constituye asesoría legal, fiscal ni contable. Las leyes y regulaciones relacionadas con FIRPTA (Foreign Investment in Real Property Tax Act) pueden cambiar con el tiempo y su aplicación puede variar según la situación particular de cada inversionista extranjero.

Se recomienda encarecidamente que, antes de tomar cualquier decisión de compra o venta de una propiedad en Estados Unidos, el lector consulte con un abogado especializado en bienes raíces internacionales, un contador público certificado (CPA) o un asesor fiscal con experiencia en FIRPTA para recibir orientación personalizada y actualizada. Ni la autora ni la presente publicación asumen responsabilidad alguna por decisiones tomadas en base al contenido de este documento sin la debida asesoría profesional.